

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE CC ALBRET COMMUNAUTÉ

*Accompagner une politique habitat émergente autour
du nouveau PLH, d'une OPAH avec un volet RU
et d'un service habitat consolidé.*

- Les besoins en logement du territoire
- Les parcs anciens au cœur de la stratégie habitat
- Les contributions souhaitables des opérateurs publics
- Le défi habitat face au vieillissement
- Les ménages à ne pas oublier

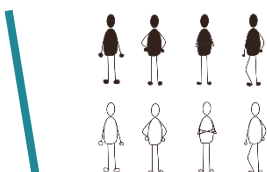
1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

Des besoins en logement en baisse qui se situent aujourd'hui **autour de 70 résidences principales par an**

Un pôle d'emploi du Département fragilisé par une attractivité en recul

26 013 habitants en 2019

Évolution 2013 et 2019



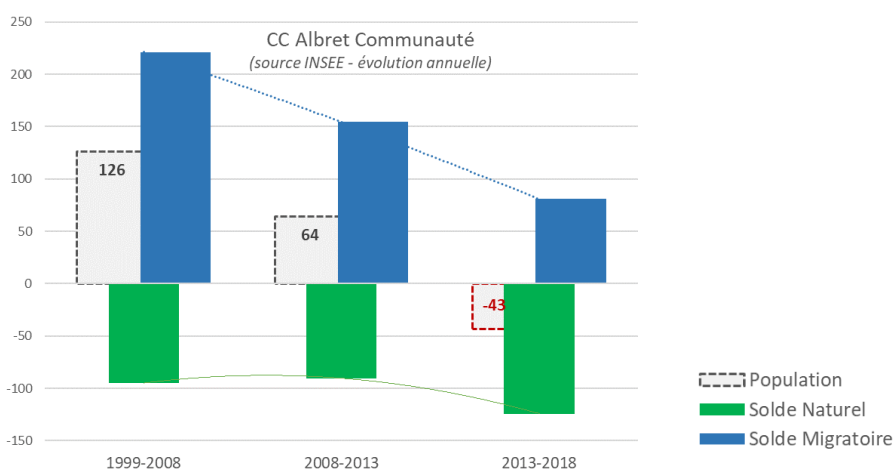
Moins 65 habitants par an

11 936 résidences principales (ménages)

Évolution des besoins en résidences principales entre 1999 et 2018



÷ par 2



Après le rebond démographique des années 2000, l'Albret perd à nouveau de la population dans un département où le développement démographique fléchit.

Depuis plus de 20 ans le solde migratoire permet de compenser les effets du vieillissement et d'asseoir le développement démographique positif de l'Albret. Pour autant, les évolutions récentes sont préoccupantes. En 20 ans, dans un système où les mobilités résidentielles se multiplient, le solde migratoire a été divisé par 2,5.

Avec ces évolutions, les besoins en logement (nombre de résidences principales supplémentaires) ont été divisés par 2 en 20 ans.

- Un besoin de 117 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- Un besoin de 80 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- Un besoin de 42 résidences principales par an entre 2013 et 2018

Les besoins en logement se situent autour de 70 résidences principales par an. Au regard des dynamiques territoriales (déménagements internes, accueil de nouvelles populations), c'est bien le parc existant qui permettra de répondre aux différentes trajectoires résidentielles des ménages. Dans ce contexte, la qualité du parc de logement existant sera un des leviers de l'attractivité renouvelée du territoire.

Des besoins en logement marqués par les évolutions sociétales et nuancés par le desserrement des ménages de l'agglomération d'Agen

17% de taux de pauvreté en Lot-et-Garonne
15,9% dans l'Albret en 2018

Vieillessement de la population, accélération des séparations et mobilité professionnelle des actifs seuls façonnent les besoins en logement dans l'Albret. Dans un département reconnu pour la très forte fragilité économique de ses ménages, l'Albret tire timidement son épingle du jeu avec le desserrement des ménages de l'agglomération d'Agen et accueille de nombreux actifs en emploi. Quoiqu'il en soit, la fragilité des ressources est à prendre en compte dans le cadre de la production des logements puisqu'un habitant sur 6 vit sous le seuil de bas revenu. Cette tendance doit permettre de tendre vers des prix de sortie accessibles.

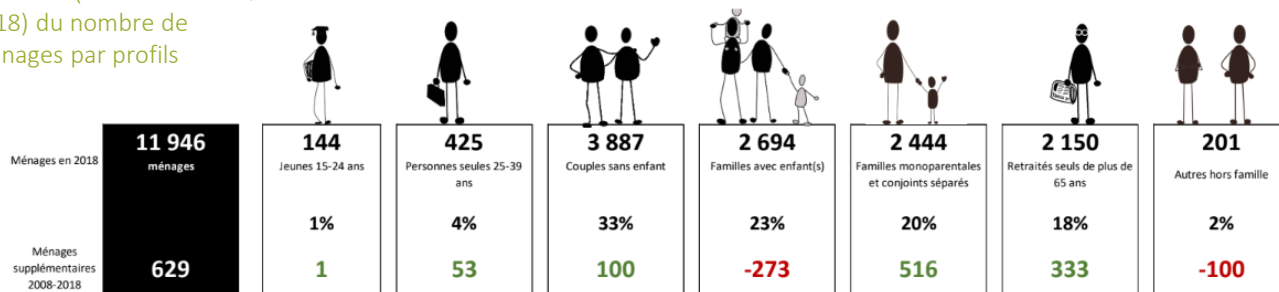
Poids des nouveaux arrivants en fonction de leur rapport à l'emploi

LOT-et-GARONNE	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités ou préretraités
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	57%	20%	18%
CA Val de Garonne Agglomération	56%	20%	15%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	68%	19%	8%
CA du Grand Villeneuvois	61%	19%	16%
CA d'Agen	60%	19%	15%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	61%	15%	8%
CC Albret Communauté	64%	14%	16%
CC Fumel Vallée du Lot	48%	22%	25%
CC du Pays de Lauzun	56%	20%	22%
CC du Pays de Duras	50%	19%	27%
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	52%	18%	22%
CC Lot et Tolzac	63%	11%	22%

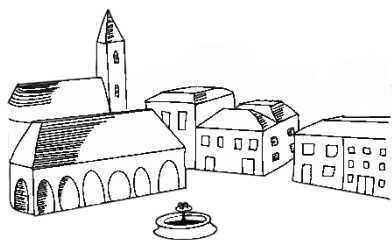
31% des familles monoparentales ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté

La recomposition et la diversification de la structure des ménages influencent les typologies des besoins en logement dans l'Albret. Les décohabitations, la montée des séparations et des divorces ainsi que le vieillissement de la population sont des tendances de fond qui marquent l'évolution des besoins en logement. Ce sont les familles monoparentales et les retraités seuls ou en couple qui portent les besoins en logement du territoire.

Evolution (2008-2018) du nombre de ménages par profils

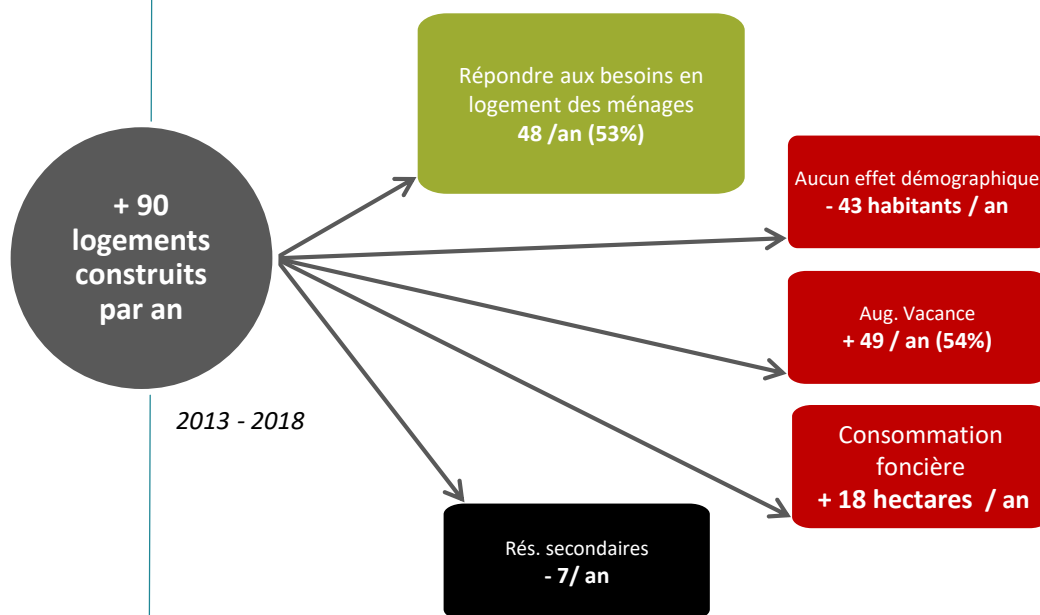


2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT



Le parc ancien est au cœur des enjeux de régulation du marché du logement

Le désajustement entre la production et les besoins se joue de longue date. En parallèle de la montée en puissance de la construction au début des années 2000, le territoire a connu un puissant mouvement de délaissement du parc ancien. Sur la période récente, avec le ralentissement de la croissance démographique, le besoin en logement s'est fortement réduit mais le niveau de production (90 logements par an) reste supérieur aux besoins (entre 40 et 50 logements par an). Ces mécanismes participent à la fragilisation des centres-bourgs du territoire avec un désengagement des propriétaires dans l'amélioration de leurs logements situés dans le parc ancien.



Avec le parc ancien, ce sont les centres-bourgs qui souffrent de ce désinvestissement progressif. Nérac, Lavardac, Sos, Francescas et Mézin sont principalement concernés par ce phénomène avec des taux de vacance qui s'envolent à des niveaux très importants.

D'une prise de conscience ponctuelle...

Le dispositif Petites Villes de Demain et la signature d'une convention ORT sur les 9 centralités ont mis en lumière les enjeux et les leviers de la revitalisation. L'habitat, le renouvellement d'un parc inadapté et la lutte contre l'habitat indigne sont les lignes de force de la stratégie d'action. Différentes actions communautaires sont en cours, en expérimentation ou en lancement. Elles nécessitent d'être consolidées pour se saisir pleinement de ces enjeux.

Le Programme d'Intérêt Général 2019-2022

Avec deux ETP en régie, le PIG de l'Albret atteint progressivement ses objectifs notamment pour les propriétaires occupants autour des enjeux de performance et de lutte contre la précarité énergétique et ne traite qu'à la marge les besoins des propriétaires bailleurs.

L'expérimentation du permis de louer

Dans un premier temps à Nérac, le permis de louer a été testé en délégation avec le prestataire SOLIHA pour un nombre de dossiers défini.

Des études d'ilots pour construire une intervention foncière

A Lavardac, les secteurs prioritaires identifiés par la commune font l'objet d'études d'ilots en partenariat avec la SEM47 afin de définir les possibilités et moyens d'interventions

... à la mise en place d'une politique habitat d'ensemble à travers le PLH

Aujourd'hui, il s'agit de maintenir, d'amplifier, et de déployer la stratégie habitat porté par le PLH d'Albret Communauté en :

> Orientant l'OPAH pour traiter les points durs

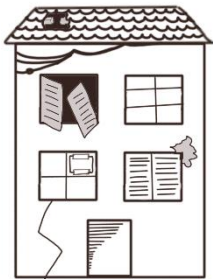
- Opérations pour réorganiser ou restructurer des ilots stratégiques
- Créer une réflexion d'ensemble en lien avec l'aménagement urbain

> Accompagnant les porteurs de projets pour soutenir l'investissement dans le parc ancien

- Consolider un guichet unique (OPAH, PIG)
- Réaliser des conseils pour l'ensemble des porteurs de projets (patrimonial, financier, architectural, action foncière...)

> Renforçant la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle intercommunale

- Formation/information à destination des élus
- Création d'une cellule locale en appui à la cellule départementale



Les défis autour des parcs anciens sont de taille : les situations de fragilité et les gisements sont nombreux et souvent très complexes

Des taux de vacance importants et des situations qui s'enkystent

- Pendant que l'on construit 100 logements, 50 autres deviennent vacants (entre 2013 et 2018)
- Un logement sur 3 est vacant depuis plus de 5 ans

Les bourgs de l'armature sont particulièrement exposés aux mécanismes de vacance :

- NERAC	15,7%
- LAVARDAC	14,9%
- MEZIN	20,4%
- BARBASTE	14,8%
- BUZET/s-BAISE	16,3%
- VIANNE	15,0%

2 455 logements vacants selon les services fiscaux (2020) dont 41% sont vacants depuis plus de 5 ans

Face à cette réalité prégnante du territoire, faire de la remobilisation du parc vacant un levier majeur du développement de l'offre dans les bourgs de l'armature : **tendre vers une contribution ambitieuse à hauteur de 30% du développement des résidences principales (soit environ 20 logements/an).**

L'amélioration des performances énergétiques des parcs anciens

- Le poids du parc construit avant 1974 (première réglementation thermique) représente plus d'un logement sur deux (6 775 logements au total). Les performances énergétiques de ce parc ancien, corrélées à une situation économique précaire, peuvent faire basculer des ménages dans une situation de précarité énergétique.

- A l'échelle de l'EPCI, 2 573 ménages sont exposés à une situation de précarité énergétique. Cette situation amène à orienter les politiques habitat du territoire à travers des opérations d'amélioration et de réhabilitation du parc ancien existant.

La lutte contre le mal logement

Les logements dégradés sont souvent anciens, vacants, et mal adaptés aux usages actuels, et aux systèmes de chauffage ou réseaux de chaleur modernes. Sur le territoire, selon les données MAJIC 2021, 1 102 logements potentiellement indignes sont recensés.

Toutefois, les efforts de lutte contre l'habitat indigne se font ressentir à travers les outils existants (PIG, CTH, Permis de Louer).

22% des ménages (sous le 3ème décile de revenu), dont les dépenses énergétiques pour le logement sont supérieures à 8% des revenus totaux

21% des locataires (590 ménages) se logent dans le parc privé potentiellement indigne

3 - LES CONTRIBUTIONS SOUHAITABLES DES OPÉRATEURS PUBLICS

Produire 75 logements HLM dans la durée du PDH, soit 15% des besoins de développement

210 logements HLM - 2% des résidences principales (RPLS 2021)

Avec les évolutions sociétales à l'œuvre sur le territoire (augmentation du nombre de familles monoparentales et personnes âgées seules), la pression sur le parc HLM risque de s'accroître alors qu'elle est déjà forte. Pour répondre à ce besoin en logement, le parc social existant n'est pas toujours adapté. C'est le cas de la cité de Buzet où se posent des enjeux de renouvellement. Plus globalement, le parc HLM est composé de grands logements (45% de T4-T5) alors que la demande actuelle est portée par des ménages de 1 à 2 personnes.

	PRESSION	Demandes	Attributions
CC Albret Communauté	6,0	119	20

Face à l'inadaptation du parc existant et au manque de logements locatifs accessibles de bonne qualité, l'Albret s'engage à travers son PLH dans un programme modeste en quantité (70 logements HLM ou communaux) mais ambitieux puisque la moitié des logements concernés devra se faire dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration.

Le partenariat avec Habitalys et Domofrance est à construire, le PDH doit y aider.

Dans ce cadre, la cité de Buzet, aujourd'hui inadaptée, fera l'objet d'une réflexion pour construire un projet de renouvellement urbain d'ensemble.

La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de l'Albret permettra de construire une feuille de route commune et d'accompagner le développement du parc social en :

> Orientant et affirmant la politique de soutien intercommunale aux opérateurs HLM

- Financement ou cession de foncier-immobilier à prix minoré pour certaines opérations ciblées

> Portant une politique de maîtrise foncière

- Secteurs de renouvellement identifiés et diagnostiqués dans le cadre de la future OPAH (possibilités de financements)
- Observatoire des DIA

> Mobilisant les outils de l'urbanisme pour permettre la réalisation des projets

- Démarche PLUi – PLH avec la mobilisation d'outils (OAP, secteurs de mixité sociale)

4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

2 400 personnes âgées de plus de 80 ans

44% des personnes de plus de 80 ans vivent seules

3 391 retraités à risque de fragilité sociale du régime général.

3,91, le score de fragilité des retraités du régime général

Dans un département où le vieillissement de la population est un fait majeur de la dynamique démographique, la part et le nombre des aînés ne vont cesser d'augmenter dans la population de l'Albret. C'est d'ailleurs aujourd'hui la seule classe d'âge qui progresse.

Majoritairement propriétaires de leurs logements (81%), de nombreux séniors vivent seuls (44%) et dans des logements devenus trop grands (75% vivent dans des logements de plus de 80m²). Particulièrement fragiles, ces publics sont confrontés à un risque fort d'isolement et d'inadaptation de leur logement à l'avancée en âge. L'accompagnement des séniors du territoire est exigeant au vu des ressources financières et besoins de ceux-ci.

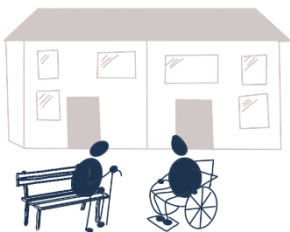
Le maillage de solutions proposées irrigue et rayonne à l'échelle de l'ensemble du bassin de vie de l'Albret. Le niveau d'équipement est supérieur au niveau départemental mais il ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des séniors du territoire (faibles revenus, souhait de rester à domicile, volonté d'un entre-deux entre le tout médicalisé et le domicile familial...).

INSEE 2018 - population / CD47

	EHPAD privés associatifs	EHPAD publics Autonomes	EHPAD publics rattachés à EPS	Résidences autonomie	Total places dédiées	nb de places pour 100 PA de plus de 80
SUD	899	583	362	328	2 172	20
CA d'Agen	591	74	179	267	1 111	17
CC Albret Communauté	238	207	183	42	670	28
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	70	233		19	322	23
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres		69			69	21
LOT et GARONNE	1 480	1 557	1 144	664	4 845	17

Dans ce contexte 2 axes sont privilégiés :

- > Poursuivre le conseil et l'aide aux propriétaires vieillissants pour favoriser le maintien à domicile
- > Développer une ingénierie de projet pour déployer les projets d'habitat inclusif



Lavardac

- Porteur de projet :
Appart'âge

Réaup-Lisse

- Porteur de projet :
Commune
- Capacité :
6 à 9 places
- Livraison :
2024

Mézin

- Porteur de projet :
Commune
- Capacité :
14 places

5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER



Habitat Jeunes
Plus de 3 000 jeunes
habitent en logement
« autonome » dans
l'Albret
(INSEE 2018)

Le dispositif Apprentoit
propose
-4 logements à Mézin,
-3 logements à Lavardac
-2 à Lamontjoie.

Le logement des jeunes

L'Albret connaît un déficit d'attractivité auprès de la jeunesse et les nombreux départs de jeunes vers de nouveaux horizons fragilisent le renouvellement de la population. Chaque année,

- 331 personnes de 15 à 29 ans entrent sur le territoire
- 399 personnes le quittent

3 250 jeunes de 15 à 29 ans ont trouvé leur propre solution de logement pour entamer leur parcours de formation ou d'insertion professionnelle.

40% sont dans des situations « précaires » (chômeurs, CDD, saisonnier, apprentis) qui recouvrent **une diversité de problématiques.**

- **Les jeunes en formation et en alternance** (Lycée professionnel Jacques De Romas, Lycée agricole Armand Fallières, le site de Nérac du CFA agricole)
- **Le « 1er emploi » des jeunes**
- **Le « retour au territoire » des étudiants**
- **Jeunes repliés**

Accueillir et maintenir des jeunes salariés au sein de l'Albret nécessite :

> **De renforcer les dispositifs à destination des jeunes notamment au sein des pôles d'emplois principaux du territoire** tels que Nérac ou Buzet-sur-Baise qui appellent à la mise en place de solutions dédiées aux jeunes de type logement « Apprentoit ».

> **D'accompagner les porteurs de projets privés dans le centre ancien vers la création de petits logements de qualité**



Les gens du voyage

- Le SDAGDV n'a pas identifié de problématique majeure sur le territoire
- Une aire d'accueil est présente sur la commune de Nérac, et offre suffisamment de places de stationnement.
- Par ailleurs la configuration du site, très imperméabilisé, et excentré n'encourage pas les ménages à y séjourner.